

UR（旧公団）都市再生機構は

国際文化公園都市民間東部地区開発から完全に撤退せよ

茨木市民運動連絡会と日本共産党茨木市会議員団は2014年7月11日国交省近畿地方整備局とURに申し入れを行いました。国の閣議決定や法改正、国交省の中期目標を受けて、「(彩都東部地区は)事業を中止、(UR所有地86.3%は)素地で処分」との決定があり、表向きは事業からの撤退を決めながら、2007年から後継の組合施行土地区画整理事業の1000ページに及ぶ推進案を策定していたことが情報公開文書（2014年6月1日請求）で明らかになりました。

まず今回の申し入れ内容も参考にご覧下さい。次に今回情報公開された文書「国文都市地区平成21年度東部地区事業見直し方策他検討業務報告書」の一部をご紹介します。まず表紙及び策定内容と目次です。広範囲にわたって調査と計画づくりをしていたことが分かります。次はURの旧計画と民間による新計画の比較表です。事業費はほぼ同一面積にもかかわらず。事業費総額で約2134億円から680億円と7割削減されています。まさに乱開発計画です。次は東部地区の主な土地所有者の分類です。筆頭土地所有者は阪急電鉄で126%。法人所有の合計は184%と全体の50%です。第2位はURで86%。個人地権者合計は71%です。次は土地利用計画図新旧比較です。次は土地利用計画図の面積の新旧比較です。次は道路計画の新旧比較です。次は都市計画用途地域の計画です。次は保留地と大規模土地所有者と個人地権者の仮換地計画案です。次は民間計画の事業費内訳と大阪府と茨木市の負担増の経費の内訳で茨木市は約48億円増です。

国文都市地区 平成 21 年度東部地区事業見直し方策他検討業務

報 告 書

平成 22 年 3 月

独立行政法人都市再生機構西日本支社
彩 都 開 発 事 務 所
株 式 会 社 U R サ ポ ー ト

はじめに

国文都市地区（東部地区）においては、平成 19 年度に行われた国文都市地区の事業再評価により、機構が施行主体となって土地区画整理事業を実施することが困難とされたことを踏まえ、機構に代わる他の施行者に事業を承継するなど、「新たな事業のあり方」を検討し、関係者間の合意形成を図る必要があり、事業計画の抜本的な見直しが求められているところである。

そこで本業務においては、平成 20 年度検討成果をベースに、関係者協議等を踏まえた見直し案の作成や課題等への対応方策の検討を行うなど、関係者間の協議調整を促進することに一助する資料を作成することを目的とする。

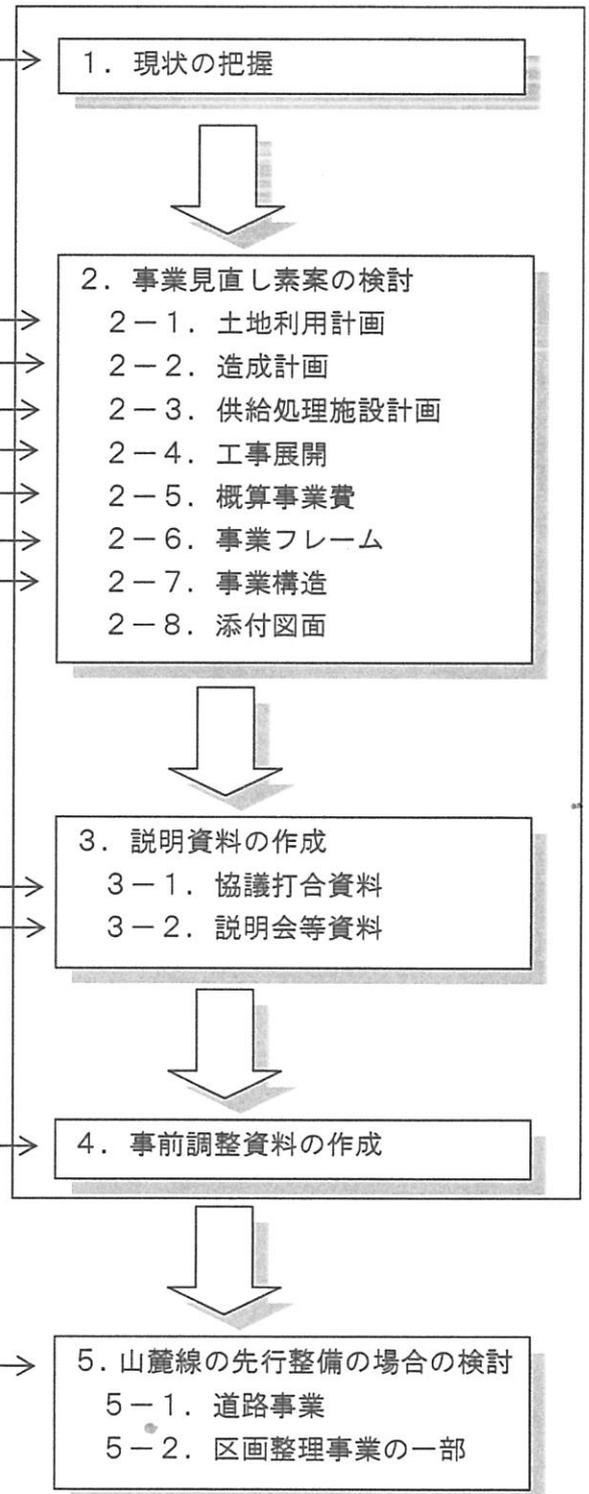
業務概要

特記仕様書第2章第2条における本業務の内容は次の通りであり、本報告書においては次の検討フローに示す構成とする。

【業務内容】

1. 現状の把握
2. 事業見直し素案の修正案の作成
 - ・土地利用計画図
 - ・造成計画図
 - ・切盛土量図
 - ・概算事業費算定書
 - ・計画説明書
 - ・上水道計画図
 - ・雨水排水計画図
 - ・污水排水計画図
3. 工事展開の検討
 - ・工事展開図
4. 事業構造の検討
5. 土地利用計画の修正等
6. 公共施設管理者等の事前調整資料作成
7. 山麓線の先行整備の場合の計画案及び必要な工事量等の算定
8. 見直し説明会等の説明資料作成
9. 協議打合せ資料の作成

【報告書 検討フロー】



目 次

1. 現状の把握
2. 事業見直し素案の検討
 - 2-1. 土地利用計画
 - 2-2. 造成計画
 - 2-3. 供給処理施設計画
 - 2-4. 工事展開
 - 2-5. 概算事業費
 - 2-6. 事業フレーム
 - 2-7. 事業構造
 - 2-8. 添付図面
3. 説明資料の作成
 - 3-1. 協議打合資料
 - 3-2. 説明会等資料
4. 事前調整資料の作成
5. 山麓線先行整備の場合の検討

■ 事業見直し案の比較

指標等	単位	現事業計画 全体	見直し事業計画(案)			検証			
			全体(2) (除新名神)	東部北 (2)	東部中央 (2)	東部南 (2)	中央西 (2)	中央東 (2)	
基礎指標	地区面積	ha	367.5	357.3	145.7	136.0	75.6	87.8	48.1
	整理前公共用地	ha	14.4	14.3	3.6	3.1	7.5	1.9	1.2
	整理後公共用地	ha	116.1	151.1	62.6	59.2	29.3	46.2	13.0
	整理前宅地単価	円/㎡	69,000	12,000	11,000	12,000	13,000	12,000	12,000
	整理後宅地単価	円/㎡	238,000	63,000	61,000	68,000	61,000	75,000	61,000
	増進率		3.45	5.30	5.5	5.7	4.7	6.25	5.08
	総事業費	百万円	213,400	67,979	25,712	30,891	11,376	23,051	9,491
	うち①区画整理工事費	百万円	127,000	53,149	19,155	24,909	9,085	16,855	8,055
	A事務費(14%)	百万円		7,441	2,682	3,487	1,272	2,360	1,128
	B金利(2.3%)	百万円		7,389	3,875	2,495	1,019	3,836	308
	事業費単価	円/㎡	58,000	19,000	17,600	22,700	15,000	26,200	19,700
	補助金等	百万円	31,100	5,650	1,117	4,406	127	2,874	1,533
	うち区画整理補助	百万円		5,650	1,117	4,406	127	2,874	1,533
	減歩率計算表	整理前宅地地積	ha	353.1	343.0	142.1	132.9	68.1	86.0
整理後宅地地積		ha	251.4	206.2	83.1	76.8	46.3	41.6	35.1
" (保留地を除く)		ha	174.4	108.4	42.8	37.8	27.8	14.7	22.1
公共減歩地積		ha	101.7	136.9	59.0	56.1	21.8	44.3	11.7
保留地減歩地積		ha	77.0	97.7	40.3	38.9	18.4	26.9	13.0
合算減歩地積		ha	178.7	234.6	99.3	95.1	40.2	71.2	24.8
公共減歩率		%	28.8	39.9	41.5	42.2	32.0	51.6	25.0
保留地減歩率		%	21.8	28.5	28.4	29.3	27.1	31.3	27.8
合算減歩率		%	50.6	68.4	69.9	71.5	59.1	82.9	52.9
整理前宅地総価額		百万円	243,639	41,166	15,633	15,944	8,848	10,315	5,626
整理後宅地総価額		百万円	598,332	129,876	50,705	52,190	28,231	31,211	21,438
前後宅地増加額		百万円	354,693	88,710	35,072	36,246	19,383	20,897	15,812
保留地最大地積		ha	149.0	140.8	57.5	53.3	31.8	27.9	25.9
R/Rmax		%	51.7	69.4	70.1	73.1	58.0	96.6	50.3
比例率		1.704	1.676	1.670	1.612	1.919	1.070	2.396	
その他指標	土工量(切土量)	万㎡	1,800	1,432	560	684	188		
	切土量@1.1	万㎡			616	753	206		
	盛土量	万㎡			611	730	228		
	差引土量	万㎡			5	22	▲ 22		
	工事期間	年	18						
	販売期間	年	16						
	事業期間	年							
(参考) 保留地処分金	百万円	183,260	62,329	24,595	26,485	11,249	18,687	7,703	

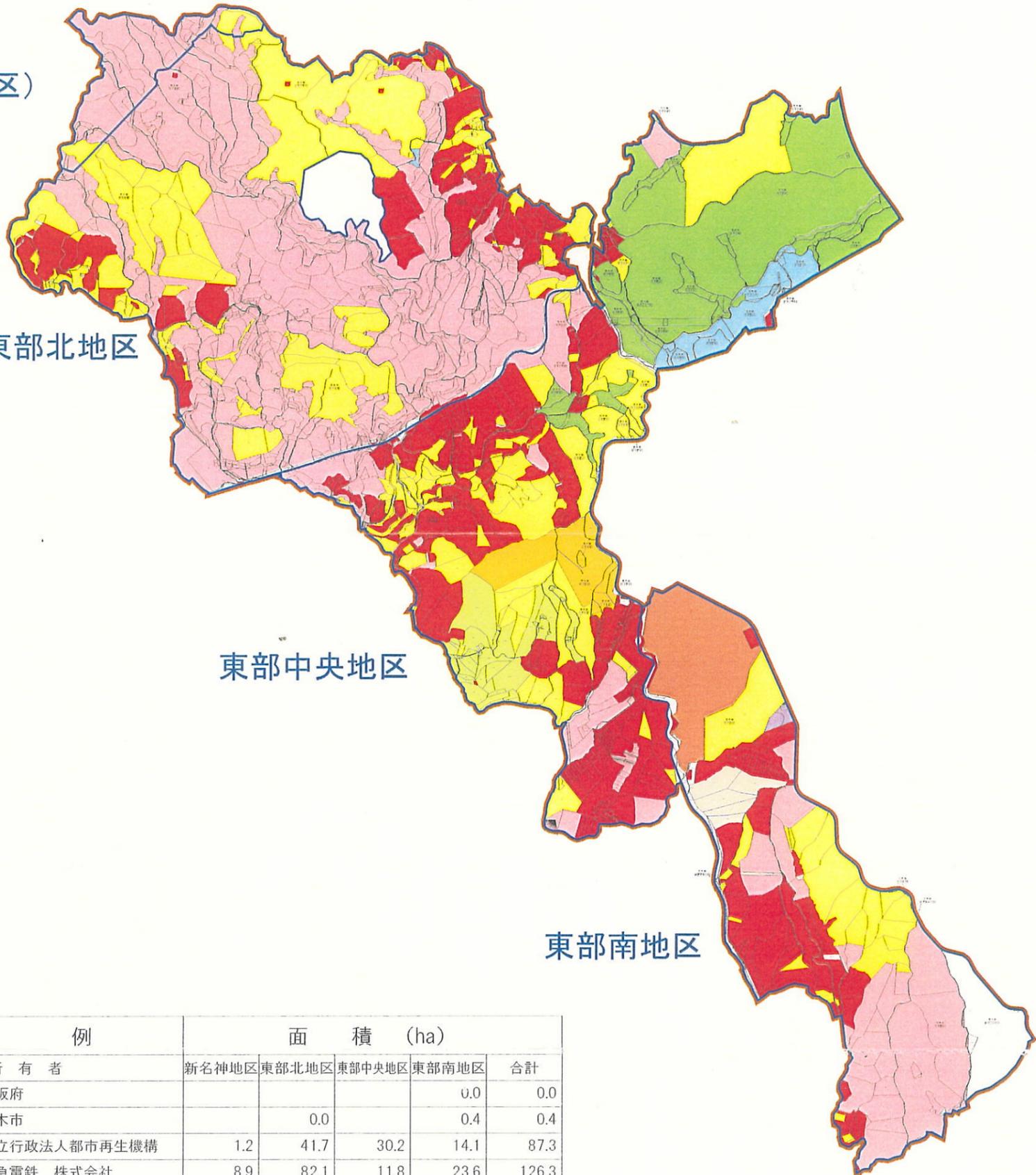


(新名神地区)

東部北地区

東部中央地区

東部南地区



凡 例		面 積 (ha)				
所 有 者		新名神地区	東部北地区	東部中央地区	東部南地区	合計
	大阪府				0.0	0.0
	茨木市		0.0		0.4	0.4
	独立行政法人都市再生機構	1.2	41.7	30.2	14.1	87.3
	阪急電鉄 株式会社	8.9	82.1	11.8	23.6	126.3
	三井物産 株式会社			35.6		35.6
	関電不動産 株式会社		0.1	4.9		5.0
	松下電器産業 株式会社			6.2		6.2
	(学法) 大阪経済大学				11.2	11.2
	(学法) 常磐会学園				3.0	3.0
	カトリック大阪大司教区			8.2		8.2
	大阪瓦斯 株式会社				0.0	0.0
	民有地		18.2	37.4	15.5	71.1
	公共用地	0.1	3.7	1.6	7.8	13.2
合 計		10.2	145.8	136.0	75.6	367.5

国文都市地区(東部) 事業見直し素案

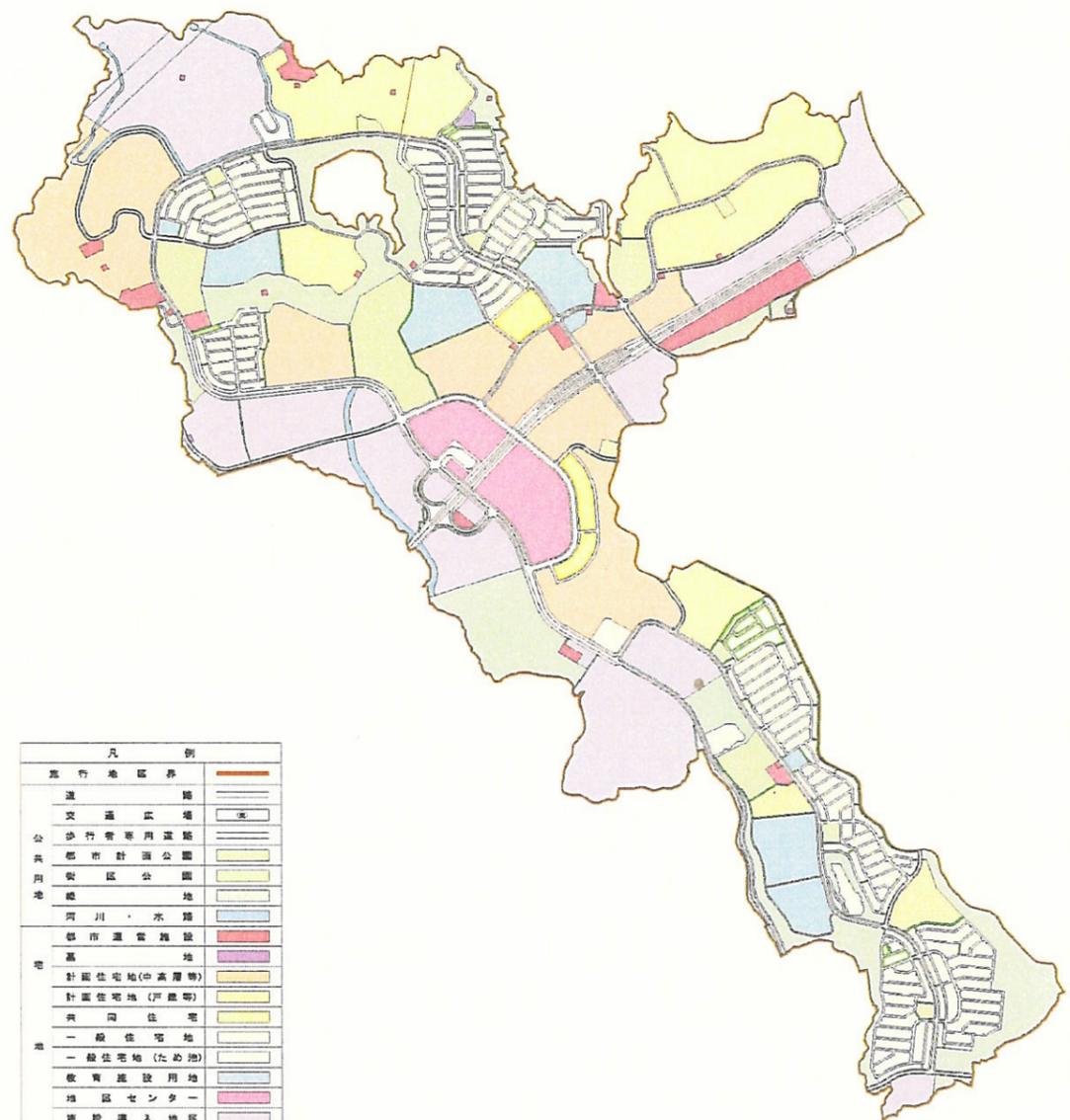
S = 1:15,000

※面積は調整土地図におけるCAD計測の為、若干誤差を含む(対基準地積ベース)

国文都市地区（東部）

■ 土地利用計画図

(1) 現行計画



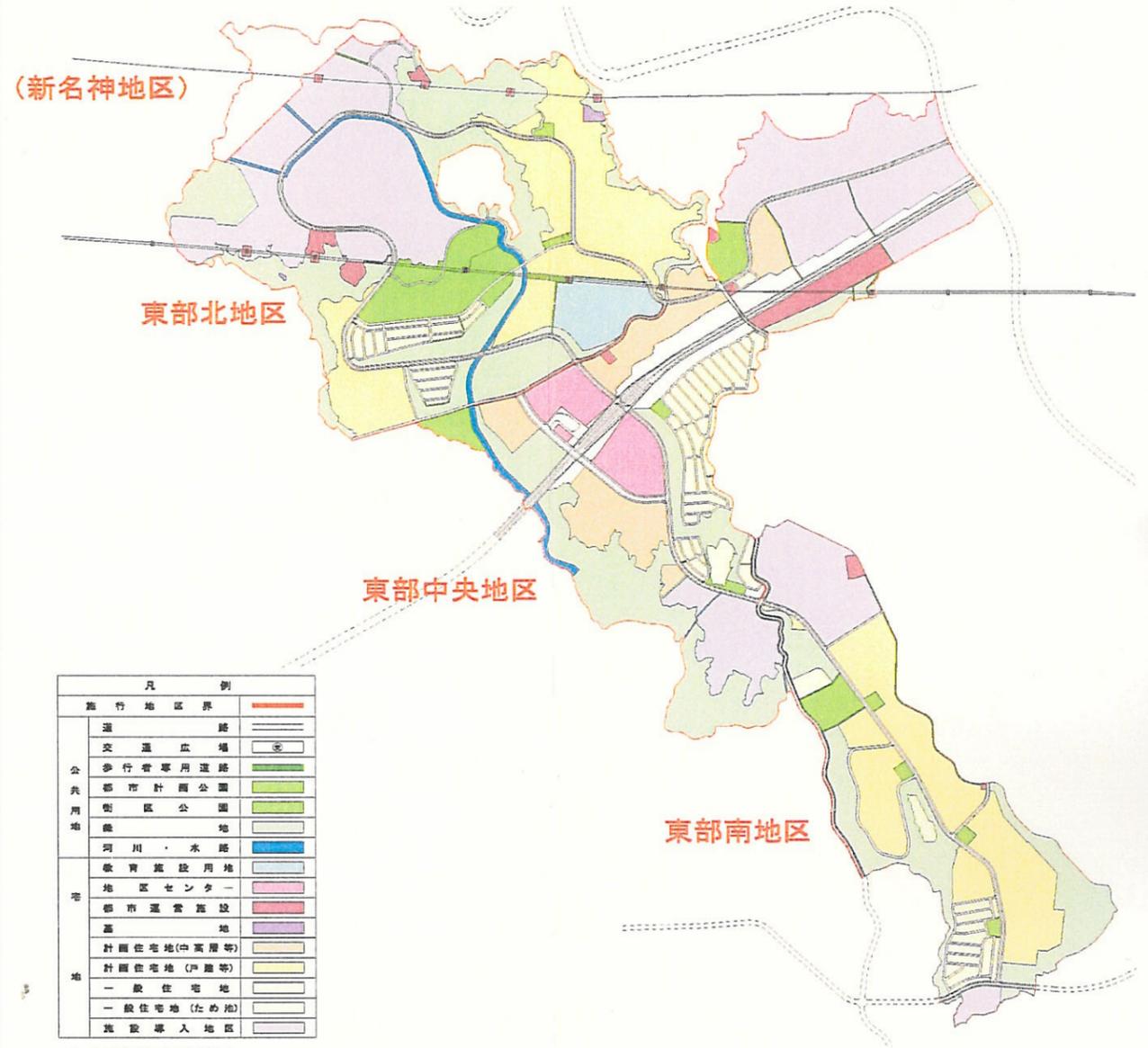
現行地区界	—
道	—
交通広場	—
歩行者専用道路	—
都市計画公園	—
街区公園	—
緑地	—
河川・水路	—
都市運営施設	—
基地	—
計画住宅地(中高層等)	—
計画住宅地(戸建等)	—
共同住宅	—
一般住宅	—
一般住宅(ため池)	—
教育施設用地	—
地区センター	—
施設導入地区	—

●土地利用面積表

土地利用区分	面積	備考
公共用地		
道	55	
公園	16	
緑地	43	
河川・水路	3	
小計	116	
宅地		
都市運営施設	6	
基地	0	
計画住宅地(中高層等)	48	
計画住宅地(戸建等)	44	
共同住宅	4	
一般住宅	48	其全農地区(2.7)ため池を含む
一般住宅(ため池)		
教育施設用地	17	
地区センター	11	地区センター(1.0)を含む
施設導入地区	73	
小計	251	
合計	367	

(※整数止め)

(2) 事業見直し検討素案



現行地区界	—
道	—
交通広場	—
歩行者専用道路	—
都市計画公園	—
街区公園	—
緑地	—
河川・水路	—
教育施設用地	—
基地	—
地区センター	—
都市運営施設	—
基地	—
計画住宅地(中高層等)	—
計画住宅地(戸建等)	—
一般住宅	—
一般住宅(ため池)	—
施設導入地区	—

●土地利用面積表

土地利用区分	新名神地区	東部北地区	東部中央地区	東部南地区	合計(除新名神)	差	備考
公共用地							
道		10	26	8	44	▲ 11	
公園		10	4	3	18	2	
緑地		40	28	18	86	43	
河川・水路		3	2		4	1	
小計		63	59	29	151	35	
宅地							
都市運営施設		2	4	0	6	1	
基地		0			0	0	
計画住宅地(中高層等)			18		18	▲ 31	
計画住宅地(戸建等)		32		29	61	17	
共同住宅					0	▲ 4	
一般住宅		4	9	4	17	▲ 31	
一般住宅(ため池)			1	2	3	3	
教育施設用地		6			6	▲ 11	
地区センター			8		8	▲ 3	
施設導入地区		38	37	12	87	14	
小計		83	77	46	206	▲ 45	新名神地区(▲10ha)
合計	10	146	136	76	357	▲ 10	新名神地区(▲10ha)

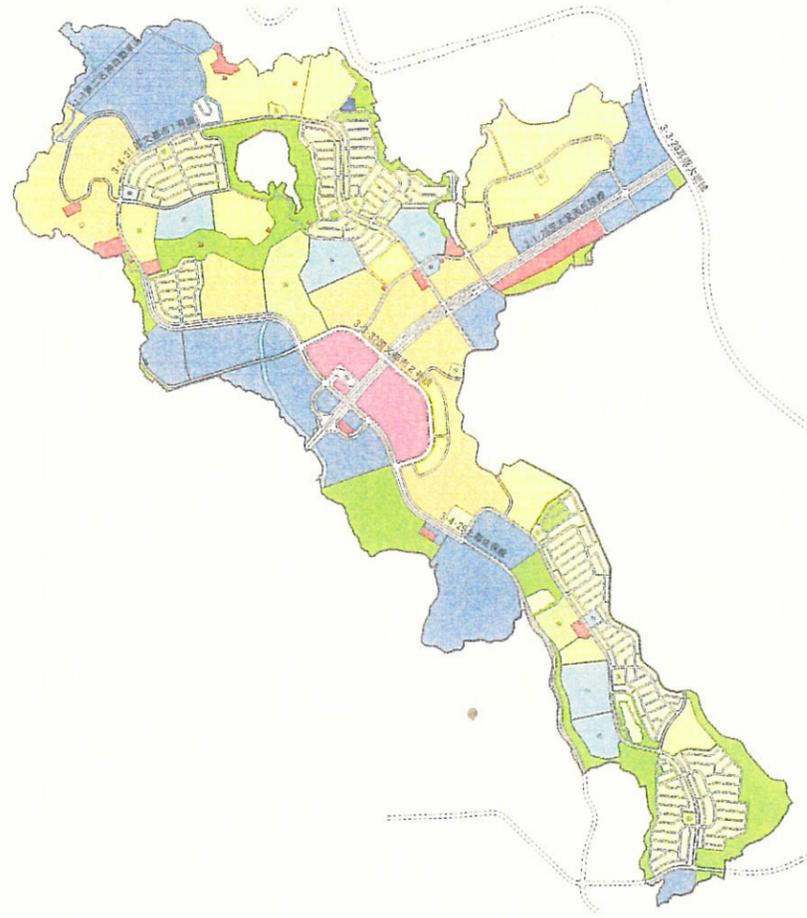
(※整数止め)

図 器

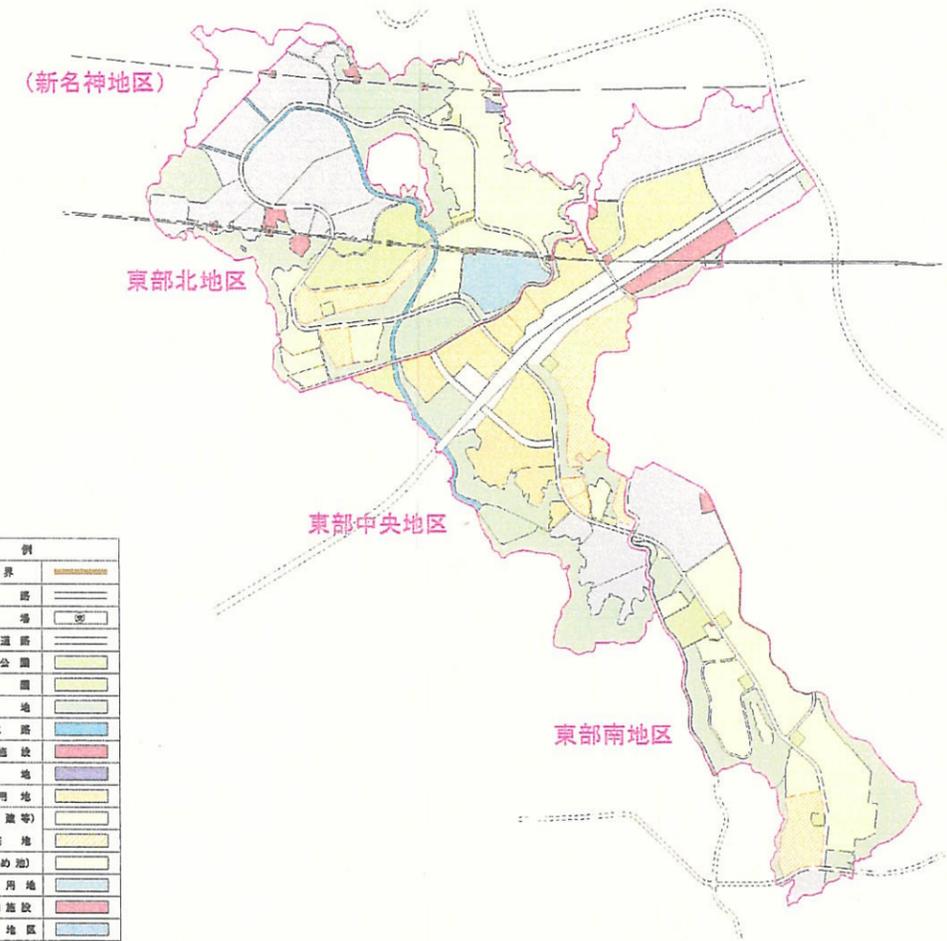
国文都市地区（東部）

■ 変更対照図【土地利用計画図（面積比較）】

(1) 現事業計画



(2) 見直し事業計画（案）



単位：ha

略図

土地利用区分		面積	備考	新名神地区	京部北地区	東部中央地区	東部南地区	全体 (除新名神)	差	備考
公共用地	道路	55						45	▲ 9	
	公園	16			10	4	3	17	2	
	緑地	43			40	28	17	85	42	
	河川・水路	3			3	1	0	4	1	
	小計	116			63	59	29	151	35	
宅地	都市運営施設	6			1	0	0	2	▲ 4	
	墓地	0			0			0	▲ 0	
	計画住宅地 (中高層等)	48				32		32	▲ 16	
	計画住宅地 (戸建等)	44			32		29	61	17	
	共同住宅地	4						0	▲ 4	
	一般住宅地	48	熊倉農地区(2.7) ため地を含む		4	9	4	17	▲ 31	
	一般住宅地 (ため地)					1	2	3	3	
	教育施設用地	17			6			6	▲ 11	
	その他公益的施設				1	4	0	4	4	
	地区センター	11	住居センター(1.0)を 含む					0	▲ 11	
施設導入地区	73			38	31	12	81	8		
小計	251			83	77	46	206	▲ 45	新名神地区 (▲10ha)	
合計	367			10	146	136	76	357	▲ 10	新名神地区 (▲10ha)



(新名神地区)

東部北地区

東部中央地区

東部南地区

凡 例			
用 途 地 域 界 《道 路 中 心 線》	——		
用 途 地 域 界 《公 共 施 設 (公 園・緑 地、道 路) 界》	——		
用 途 地 域 界 《施 行 区 域、施 行 地 区 (二 工 区) 界》	——		
	容 積 率 / 建 ぺ 率	凡 例	
第 1 種 低 層 住 居 専 用 地 域	100 / 50		
第 2 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	200 / 60		
第 2 種 住 居 地 域	200 / 60		
商 業 地 域	400 / 80		
準 工 業 地 域	200 / 60		

■ 区画整理事業費の内訳

単位:百万円

	東部北地区 (145.7ha)	東部中央地区 (136.0ha)	東部南地区 (75.6ha)	計	備考
調査設計	2,873	2,964	1,303	7,140	
補償	1,417	1,880	718	4,015	
換地	382	354	201	937	
整地	6,585	8,507	2,973	18,065	
道路	672	3,306	458	4,436	
排水	2,256	2,179	929	5,364	全体事業費
舗装	399	772	257	1,428	
公園・緑地	1,954	1,025	925	3,904	
附帯	42	68	98	208	
分担金	2,395	3,064	928	6,387	上水道・ガスを計上
仮設	793	755	591	2,139	
仮設2	0	800	0	800	
審議会費	5	5	5	15	
計	19,774	25,678	9,386	54,838	

補助金	道路(茨丘線)	0	4,420	0	4,420	充当率90%
	道路(上記以外)	1,720	992	181	2,893	充当率90%
	排水 ※	665	764	309	1,738	排水全体事業費(水路除く)の4/10
	計	2,985	7,679	587	11,251	

※公共下水道(4/10)を土地区画整理事業費(排水費)から除くべきであるが、簡単のため収入扱いとしている。

■ 公共団体の協力

単位:百万円

	府				市				備考	
	東部北地区 (145.7ha)	東部中央地区 (136.0ha)	東部南地区 (75.6ha)	計	東部北地区 (145.7ha)	東部中央地区 (136.0ha)	東部南地区 (75.6ha)	計		
補助費	道路(茨丘線)	0	2,210	0	2,210			0	府負担(1/2)	
	道路(上記以外)				0	860	496	90	1,446	市負担(1/2)
	排水				0	333	382	154	869	市負担(2/10追加)
	計	0	2,210	0	2,210	1,193	878	244	2,315	
用地費	配水池用地費					661	75	137	873	市負担(1/1)
	計	0	0	0	0	661	75	137	873	
関連公共負担増分	街路・道路				0	0	0	229	229	
	河川	101	95	0	196				0	
	準用河川				0	0	260	1,004	1,264	
	砂防	0	76	0	76				0	
	公共下水道				0	39	36	63	138	
	計	101	171	0	272	39	296	1,296	1,631	
合計	101	2,381	0	2,482	1,893	1,249	1,677	4,819		

■ 過年度支出

単位:百万円

土地区画整理事業費	調査設計	2,800
	補償	530
	換地	750
	整地	230
	道路	0
	排水	0
	舗装	0
	公園・緑地	0
	附帯	0
	分担金	2,050
	仮設	770
	審議会費	10
	計	7,140

地区外関連公共負担	街路・道路	110
	河川	320
	準用河川	0
	砂防	0
	流域下水道	500
	公共下水道	350
	ごみ処理施設	3,500
	計	4,780
合計	11,920	